

1 概要

平成28年熊本地震で被災し「半壊」以上の罹災判定を受けた家屋について、平成29年度から「損耗残価率」による固定資産評価額の減額（※）を行ってきた。

※全壊40%(60%減) 大規模半壊55%(45%減) 半壊75%(25%減)を一律適用
これらの被災家屋のうち、建築確認を伴う建替は捕捉可能であり新たな評価額による課税を行っているが、修繕やリフォームは実態の把握ができないまま、上記減額の一律適用を続けている状況にある。

しかしながら、発災から6年が経過し、被災家屋の修繕は相当程度進んでいると考えられることから、評価の適正性・公平性を確保する観点から、修繕の状況を調査し、令和6年度（2024年度）の評価替えにおいて評価額の見直しを行いたい。

2 「損耗残価率」適用の現状（件数・減税額）

(単位：千円)

罹災判定	損耗残価率 適用件数	納税義務者 数	固定資産税 減税額	都市計画税 減税額
全壊	413	381	15,912	2,857
大規模半壊	2,106	2,008	69,597	14,117
半壊	11,533	10,711	227,985	45,909
合 計	14,052	13,100	313,494	62,883

3 損耗残価率の見直し方針

総務省通知及び東日本大震災時の仙台市の対応を参考に、調査（4に記載）結果を踏まえ、損耗残価率を以下のように算定する。

(1) 修繕済家屋

外見上はきれいに補修されていても、目視できない箇所には一定の損傷は残っていると考えられることから、固定資産評価基準に定められている「部分別損耗減点補正率基準表」における最低損耗率90%を適用する。

(2) 一部修繕済家屋

修繕状況に応じて損耗残価率を調整する。

(3) 未修繕家屋

従前の減額措置を継続する。

4 調査方法

(1) 文書照会：戸建て住宅（5,264件）

○調査方法

- ・戸建て住宅については、対象家屋の所有者に調査票を送付する。
- ・調査内容は「修繕済」「未修繕」「一部修繕」の3項目からの選択式とする。
- ・基本的には自己申告ベースとするが、調査の公平性担保のため、必要に応じて現地調査を行う予定
- ・また、未回答の家屋については、令和5年度中に2回の催告を実施し、2回目の催告の際に「回答がなかった場合は『修繕済』と見なしして評価額の見直しを行う」旨の告知を行う予定

(2) 現地調査：集合住宅（187棟・8,788件）

○調査方法

- ・マンション等の区分所有家屋は、1棟単位で被害判定及び損耗残価率の設定を行っているため、文書照会を行わず、現地調査を実施する。
- ・現地調査の結果を基に、旧震災住宅支援課から情報提供を受けた「応急修理費支給済リスト」と突合する。

5 調査スケジュール

<令和4年度>

- 対象者抽出：令和4年9月初旬
- 文書発送：令和4年11月初旬
- 回答期限：令和4年11月末

<令和5年度>

- 納税通知書同封リーフレットによる告知：令和5年5月初旬
- 未提出者への催告文書発送（1回目）：令和5年8月初旬
- 回答期限（1回目）：令和5年8月末
- 未提出者への催告文書発送（2回目・項番4(1)の告知入り）：令和5年12月初旬
- 回答期限（2回目）：令和5年12月末
- 修繕済家屋の評価見直し（バッチ処理）：令和6年3月中旬

<令和6年度>

- 納税通知書同封リーフレットによる告知：令和6年5月初旬

※参考 県下各都市の状況

NO	団体名	調査実施状況(令和4年(2022年)6月時点)
1	八代市	令和6年度を目途に適用解除予定(未修繕の申告者のみ現地調査を実施予定)
2	人吉市	該当家屋なし
3	荒尾市	該当家屋なし
4	水俣市	令和5年度から適用解除予定(毎年度検討しているが実施できていない。令和6年度に変更する可能性もあり)
5	玉名市	適用解除時期及び修繕調査の実施時期は未定
6	天草市	該当家屋なし
7	山鹿市	適用解除時期及び修繕調査の実施時期は未定(評価替えに合わせて実施予定)
8	菊池市	適用解除時期及び修繕調査の実施時期は未定
9	宇土市	令和6年度を目途に適用解除予定
10	上天草市	該当家屋なし
11	宇城市	令和6年度を目途に適用解除予定(未修繕の申告者のみ個別調査を実施)
12	合志市	適用解除時期及び修繕調査の実施時期は未定(他市の状況により判断)
13	阿蘇市	適用解除時期及び修繕調査の実施時期は未定(未修繕の申告者のみ個別調査を実施)
NO	団体名	調査実施状況(令和4年(2022年)6月時点)
1	益城町	令和5年度から適用解除時期・手法について検討を開始する予定
2	菊陽町	適用解除時期・調査実施時期ともに未定